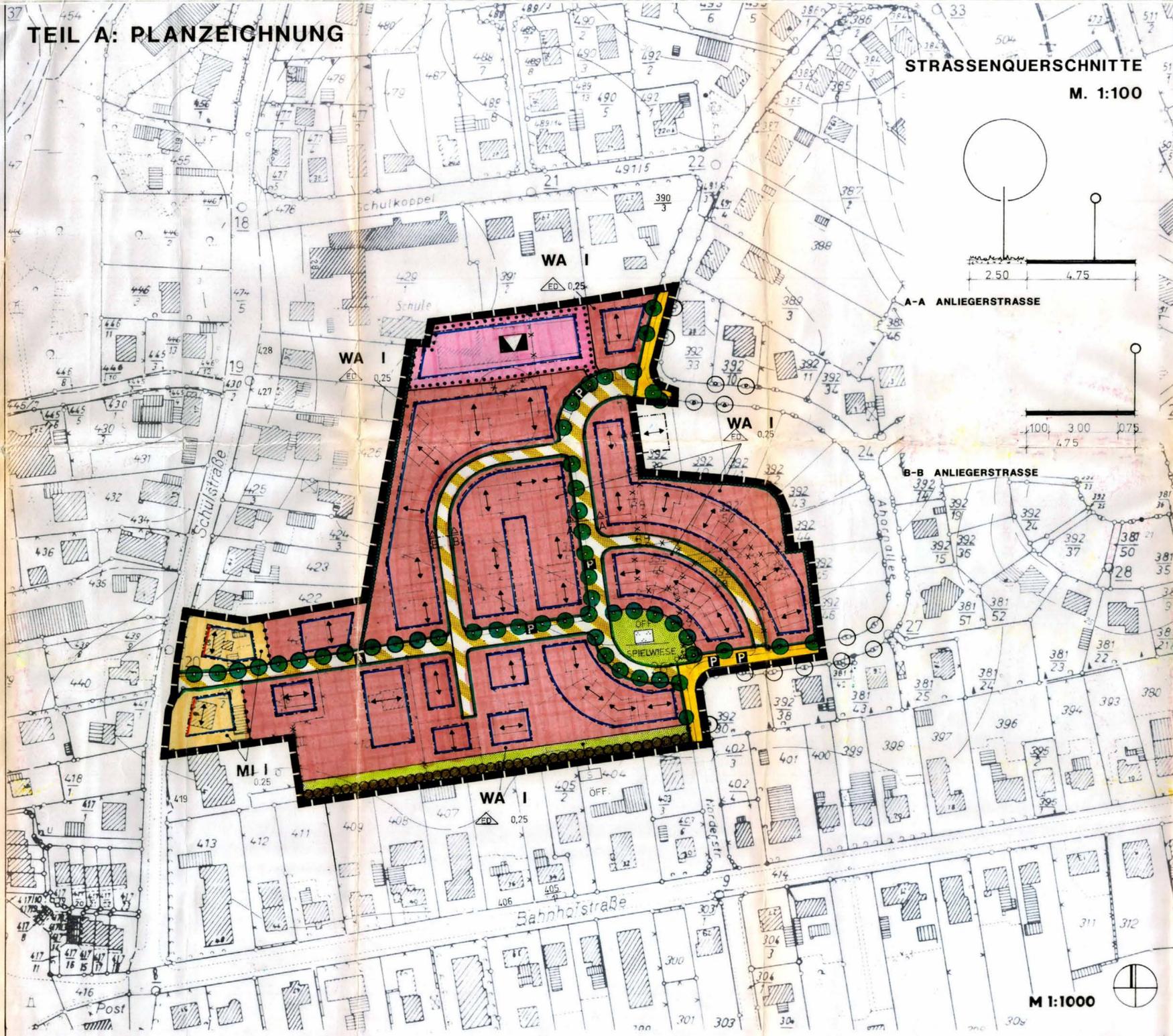
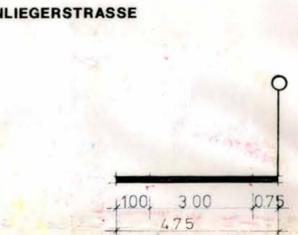
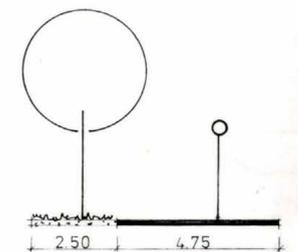


TEIL A: PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE
M. 1:100



M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

| I. FESTSETZUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|--|---|
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO |
| WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE | § 4 BauNVO |
| MI MISCHGEBIETE | § 6 BauNVO |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL | |
| I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| O OFFENE BAUWEISE | |
| ED NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG | |
| BAULINIE | |
| BAUGRENZE | |
| FIRSTRICHTUNG | |
| FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB |
| FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF | |
| SCHULE | |
| VERKEHRSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (SPIELSTRASSE) | |
| ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN | |
| FUSSGANGER BEREICH | |
| GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| PARKANLAGE | |
| KNICKSCHUTZFLÄCHE | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB |
| ANPFLANZEN VON BAUMEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| ERHALTUNG VON KNICKS | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| ANPFLANZEN VON HECKEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO |
| II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER | |
| VORHANDENE BAULICHE ANLAGE | |
| VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER | |
| VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN | |
| KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN | |
| IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE | |
| FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 27.2.95
Az.: 61.1:35.B.27(2)751
Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt - im Auftrag: *[Signature]*

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind gemäß § 6 Abs. BauNVO die Ausnahmen des § 4 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
 - In dem Mischgebiet sind die Nutzungen § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellung und Nr. 8 Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 Vergnügungsstätten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick ist zur Bestandssicherung alle 7 - 10 Jahre mit Ausnahme der Überhälter auf den Stock zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, sofern der Fortbestand des Knicks nicht gefährdet wird.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Als Einzelbäume sind auf den festgesetzten Standorten Feldahorn (*Acer campestris*) oder alternativ Eberesche (*Sorbus intermedia*) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - Für die festgesetzten Hecken sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu pflegen.
- Baugestalterische Festsetzungen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Baugrundstücke durch lebende Hecken einzufrieden. Zusätzlich darf auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, 23701 Eutin
gültig in der zuletzt geänderten Fassung
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.07.94 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein/und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet nördlich der Straßenrandbebauung der Bahnhofstraße zwischen der Bebauung der Schulstraße im Westen und der Bebauung der Ahornallee im Osten, nördlich begrenzt durch die Bebauung an der Schulkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: * in Pansdorf

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.03.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 17.04.94 erfolgt. Durch Abdruck in der Gesamtausgabe der L.N. am 24. Okt. 1994

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 6.09.93 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. Okt. 1994 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, 24. Okt. 1994

Die Gemeindevertretung hat am 10.03.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ratekau, 24. Okt. 1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.94 bis zum 18.05.94 während folgender Zeiten während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.04.94 in der Gesamtausgabe der L.N. bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 07.11.94 bis 08.12.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ratekau, 24. Okt. 1994 / 12.12.1994

Der katastermäßige Bestand am 16. Sep. 1994 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 0.12.10.94

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ratekau, 24. Okt. 1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 18.04.94 bis zum 18.05.94 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.04.94 in der Gesamtausgabe der L.N. bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 07.11.94 bis 08.12.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ratekau, 24. Okt. 1994

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 15.12.94 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 27.02.1995, Az.: 61-1-1-35 B 27 (2) 754 -sm-per die Verletzung einer Rechtsvorschrift geltend gemacht sowie die örtlichen Bauvorschriften genehmigt. Die Behauptung des Rechtsverstoßes wurde mit Verfügung des Landrates vom 31.05.1995, bestätigt.

Ratekau, den 10. Juli 1995

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ratekau, 10.07.1995

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.95 in der Gesamtausgabe der L.N. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 13.07.95 in Kraft getreten.

Ratekau, 13.07.1995

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSENRANDBEBAUUNG DER BAHNHOFSTRASSE ZWISCHEN DER BEBAUUNG DER SCHULSTRASSE IM WESTEN UND DER BEBAUUNG DER AHORNALLEE IM OSTEN, NÖRDLICH BEGRENZT DURCH DIE BEBAUUNG AN DER SCHULKOPPEL. * IN PANSDORF